

1. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie di cui alle schede da 1 a 6 e da 8 a 10, nonché negli annessi, di cui alla scheda 13, che costituiscano elementi aggiunti ad un'unità edilizia di cui alle schede da 1 a 6, e siano nettamente caratterizzati, ovvero, comunque, per caratteristiche volumetriche, costruttive, e formali, ivi compresi i materiali utilizzati, rispondano alle relative tradizioni edificatorie prenovocentesche locali, devono in ogni caso assicurare la conservazione e/o il ripristino degli elementi architettonici esterni, con particolare riguardo:

- a) alle murature perimetrali in pietra, delle quali è prescritta la conservazione, ed il ripristino per quanto alterate, con il medesimo materiale, essendo fatto obbligo di mantenerle nella sistemazione a vista ove essa sia presente anche soltanto parzialmente; il ripristino della sistemazione a vista è comunque da preferirsi, salvo che un altro tipo di sistemazione sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo, essendo in ogni altro caso ammissibile solamente il mantenimento della sistemazione ad intonaco; ove si mantenga, o si ripristini, la sistemazione ad intonaco, questo deve essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle appartenenti alle consuetudini consolidate in epoca prenovocentesca, e comunque mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento;
- b) alle coperture, essendo prescritta la conservazione, ed il ripristino per quanto alterata, della tradizionale copertura a falde, a due spioventi, con manto in lastre di pietra, ove sussistente anche soltanto parzialmente, e nei casi diversi della copertura a falde con manto in tegole a canale di cotto (coppi), salvo che un altro tipo di copertura sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità edilizia interessata nella situazione originaria o come effetto della sua crescita organica nel tempo; in particolare non sono ammessi l'uso di tegole alla marsigliese e la realizzazione, anche parziale, di copertura a terrazzo;
- c) alle scale esterne in pietra ed ai ballatoi, interamente in legno o con pavimento in pietra, che è fatto obbligo di conservare, e/o di ripristinare, con i medesimi materiali;
- d) agli infissi, che vanno sostituiti, ove necessario, con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale; è vietata ogni mistificazione e contraffazione di tali materiali con altri surrogati o derivati di nuova tecnologia;
- e) alle porte, alle finestre ed alle altre aperture, in pietra, che vanno restaurate o ripristinate utilizzando il medesimo materiale;
- f) agli elementi decorativi dei prospetti, come portali, grondaie, mensole in pietra, rilievi, statue, affreschi e simili, che di norma non possono essere rimossi, alterati o sostituiti.

2. Le trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie e negli annessi di cui al punto 1 devono inoltre assicurare il mantenimento:

- a) delle murature portanti interne in pietra, delle quali è prescritta la conservazione, ed il ripristino per quanto alterate, senza alterazioni né delle posizione né dello spessore, e con il medesimo materiale;
- b) del focolare, ove sia presente e conforme alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali, del quale è prescritta la conservazione, ed il ripristino per quanto alterato, senza alterazione della posizione e delle forme, e con i medesimi materiali.

3. E' altresì prescritta:

- a) la sostituzione di eventuali elementi o parti di elementi architettonici irrecuperabili in pietra, mattoni e simili, quali lesene, capitelli, bancali e soglie, mensole, cornici, decorazioni interne ed esterne, ed altro, con gli stessi materiali;
- b) la sostituzione di eventuali elementi e strutture architettoniche in legno, fatiscenti, caratteristiche della tradizione locale, come trabeazioni, soffitti esterni e interni, e simili, con lo stesso materiale.

4. Il rispetto delle prescrizioni di cui ai punti precedenti può essere richiesto anche nei casi di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili nelle unità edilizie di cui alle schede 7 e 11, nonché negli annessi, di cui alla scheda 13, diversi da quelli di cui al punto 1.

5. E' prescritta in ogni caso la conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi superstiti che rivestano un interesse storico, anche se di provenienza incerta o non direttamente legati alla storia dell'edificio, quali cornicioni in pietra, formelle, targhe, e simili.
6. In ogni caso di effettuazione di trasformazioni fisiche ammissibili può essere richiesta:
- a) la coloritura di superfici di qualsiasi genere con tinte idonee;
 - b) la rimozione di recinzioni, cornici e sbalzi, manti di copertura estranei alla tradizione locale, e la loro sostituzione con materiali idonei.
7. La scelta dei colori da usare nelle coloriture dei prospetti esterni deve essere di norma riferita:
- a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi prospetti;
 - b) nei casi di ricostruzione delle unità edilizie, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
 - c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura plausibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserita l'unità edilizia interessata, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.
8. E' comunque consentito, nel rispetto di ogni altra prescrizione, provvedere al riordino ed alla installazione di:
- a) canne fumarie e comignoli, in conformità alle caratteristiche della categoria di appartenenza dell'unità edilizia interessata, nonché alle caratteristiche tipologiche e formali tradizionali delle medesime canne fumarie e comignoli;
 - b) impianti tecnologici di servizio;
 - c) antenne televisive, di norma per realizzare sistemi centralizzati;
 - d) impianti generali, quali idrici, di riscaldamento, di fognatura, di scarico pluviale e simili;
 - e) servizi interni quali bagni e cucine, anche in blocchi unificati, se del caso dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.
9. La realizzazione, in ogni unità edilizia eccettuate quelle di cui è ammissibile e/o prescritta la demolizione e ricostruzione, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, e possibilmente con ingombro dimensionalmente inferiore all'elemento edilizio su cui si inseriscono.
10. La realizzazione di nuove aperture, ove e per quanto ammissibile, salvo che per le unità edilizie di cui è ammissibile e/o prescritta la demolizione e ricostruzione, deve essere limitata al minimo indispensabile, privilegiando sistemi di aerazione e di illuminazione artificiali.
11. La realizzazione di nuove aperture al piano terra delle unità edilizie, funzionali all'accesso ad ambienti utilizzabili per attività non abitative, ovvero all'esposizione e/o alla commercializzazione di beni, sempre ove e per quanto ammissibile, deve uniformarsi all'insieme dei seguenti criteri:
- a) devono essere in ogni caso salvaguardati gli impianti compositivi relativi al fronte interessato;
 - b) le dimensioni delle bucaure devono essere rapportate all'entità della superficie del fronte e delle aperture preesistenti;
 - c) devono essere mantenute e/o riproposte le gerarchie dei valori nel contesto generale dei fronti affacciantisi sull'interessato elemento unitariamente identificabile di viabilità.
12. La realizzazione di nuove aperture nelle unità edilizie, sempre ove e per quanto ammissibile, non è tenuta al rispetto delle prescrizioni relative alle superfici minime, non dettate dalle presenti norme, qualora sia richiesto il prevalere del loro adeguamento alle caratteristiche dimensionali tradizionali, e comunque alla logica distributiva delle aperture caratteristica dell'unità edilizia interessata.

*Unità edilizie assoggettate a
particolari discipline*

Scheda 1

A

UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA
ORIGINARIA

A FRONTE MONOCELLULARE (TIPO A)

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovicesca originaria a fronte monocellulare (tipo A) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo prenovicesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula, di consistenti dimensioni;
- b) profondità di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- c) altezza di edificazione da uno a due piani fuoriterra, più sottotetto praticabile;
- d) in presenza di più di un piano fuoriterra, scala esterna in pietra od in legno, con piccolo pianerottolo;
- e) fronte di norma con affaccio su cortile pertinenziale, retro su via pubblica od altro spazio scoperto;
- f) composizione del prospetto frontale articolata in una porta ed una finestra al primo piano fuoriterra, una porta ed una finestra generalmente in allineamento verticale con le bucatore sottostanti al secondo piano fuoriterra ove esistente, piccole bucatore quadrate o tonde, anche disassate rispetto alle bucatore sottostanti, per l'aerazione del sottotetto;
- g) prospetti di fondo e laterali ciechi, più raramente con piccole finestre al secondo piano fuoriterra ove esistente, e/o piccole bucatore quadrate o tonde, anche disassate rispetto alle bucatore sottostanti, per l'aerazione del sottotetto.

Frequentemente si riscontra l'aggiunta di un elemento minore, in quanto alla cellula del fronte di edificazione se ne affianca un'altra, ridotta, contenente, di norma, il focolare. Talvolta si dà la presenza di un ulteriore elemento aggiunto, di norma anch'esso di dimensioni più ridotte rispetto alla cellula principale, ed adibito a servizi.

Parte II - Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani, salva la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati o seminterrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva.
2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.
3. Mantenimento dei prospetti secondo i modelli di partitura propri del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.
4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle ai modelli di partitura propri del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti e non affacciati su elementi di viabilità od altri spazi pubblici, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'intera facciata, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
5. Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo, essenzialmente con riferimento al numero ed alle caratteristiche dimensionali e costruttive delle cellule caratterizzanti, ai diversi piani, il tipo, ed effettivamente presenti nella specifica unità edilizia; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca prenovescentesca; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovescentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui o consolidi tali scostamenti.
6. Mantenimento, in particolare, dell'organizzazione distributiva interna in duplex.
7. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati.
8. Possibilità di suddividere la superficie delle cellule ai vari piani, con tramezzature, in termini tali da assicurare la massima riconoscibilità dell'identità delle cellule suddivise, per la realizzazione di stanze o di servizi. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta. Gli impianti igienico-sanitari devono essere localizzati preferibilmente in angolo fra due muri ciechi, ovvero in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo.
9. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata.
10. Conservazione, in particolare, della scala esterna in pietra od in legno, e del relativo pianerottolo.
11. Possibilità di l'inserimento dei collegamenti verticali ed orizzontali interni, con localizzazione dell'eventuale elemento di collegamento orizzontale interno in aderenza al muro di fondo, e localizzazione della scala interna, a rampa unica, addossata ad un muro portante cieco laterale o di fondo.
12. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
13. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con mantenimento o ripristino delle pendenze originarie e ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto ai precedenti punti 9 e 10.
14. Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente.

15. Conservazione degli elementi aggiunti, ove presenti e nettamente caratterizzati.

16. Eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

17. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:

- **abitazioni rurali;**
- **abitazioni ordinarie,**

2. Esclusivamente al piano terra ed a condizione che le relative attività siano esercitate da soggetti abitanti al piano superiore:

- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
- **artigianato di servizio;**
- **studi professionali.**

*Unità edilizie assoggettate a
particolari discipline*

Scheda 2

B

UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA
ORIGINARIA
A FRONTE BICELLULARE (TIPO B)

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovescentesca originaria a fronte bicellulare (tipo B) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo prenovescentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte bicellulare, presumibilmente derivante da aggregazione di due organismi elementari (unità edilizie di tipo A), caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- c) altezza di edificazione pari a due piani fuoriterra, più sottotetto praticabile;
- d) scala esterna in pietra od in legno, di accesso ad un ballatoio in legno, più raramente in pietra, costituente l'elemento distributivo orizzontale al secondo piano fuoriterra;
- e) fronte di norma con affaccio su cortile pertinenziale, retro su via pubblica od altro spazio scoperto;
- f) composizione del prospetto frontale articolata in uno o due allineamenti verticali di porte e/o finestre per ogni cellula, piccole bucatore quadrate o tonde, anche disassate rispetto alle bucatore sottostanti, per l'aerazione del sottotetto;
- g) prospetti di fondo e laterali ciechi, più raramente con piccole finestre al secondo piano fuoriterra ove esistente, e/o piccole bucatore quadrate o tonde, anche disassate rispetto alle bucatore sottostanti, per l'aerazione del sottotetto.

Frequentemente si riscontra l'aggiunta di un elemento minore, in quanto alle cellule del fronte di edificazione se ne affianca un'altra, ridotta, contenente, di norma, il focolare. Talvolta si dà la presenza di un ulteriore elemento aggiunto, di norma anch'esso di dimensioni più ridotte rispetto alle cellule principali, ed adibito a servizi. In alcuni rari casi, in coincidenza con peculiarità morfologiche dei siti, si riscontra la presenza di corpi di fabbrica, elementi aggiunti almeno originariamente destinati a servizi, aggregati al retro delle cellule, così da far apparire l'unità edilizia bicellulare anche in profondità.

Parte II - Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani, salva la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati o seminterrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva.
2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.
3. Mantenimento dei prospetti secondo i modelli di partitura propri del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.
4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle ai modelli di partitura propri del tipo, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti e non affacciati su elementi di viabilità od altri spazi pubblici, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
5. Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo, essenzialmente con riferimento al numero ed alle caratteristiche dimensionali e costruttive delle cellule caratterizzanti, ai diversi piani, il tipo, ed effettivamente presenti nella specifica unità edilizia; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca prenovescentesca; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovescentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui o consolidi tali scostamenti.
6. Mantenimento, in particolare, dell'organizzazione distributiva interna in duplex, con facoltà di modificarla soltanto formando un'unità immobiliare autonoma al piano terra della cellula non interessata dalla presenza della scala interna..
7. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati.
8. Possibilità di suddividere la superficie delle cellule ai vari piani, con tramezzature, in termini tali da assicurare la massima riconoscibilità dell'identità delle cellule suddivise, per la realizzazione di stanze o di servizi. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta. Gli impianti igienico-sanitari devono essere localizzati preferibilmente in angolo fra due muri ciechi, ovvero in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo.
9. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata.
10. Conservazione o ripristino, in particolare, della scala esterna e del ballatoio, in pietra od in legno.
11. Possibilità di l'inserimento dei collegamenti verticali ed orizzontali interni, con localizzazione dell'eventuale elemento di collegamento orizzontale interno in aderenza al muro di fondo, e localizzazione della scala interna, a rampa unica, addossata ad un muro portante cieco laterale o di fondo.
12. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
13. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con mantenimento o ripristino delle pendenze originarie e ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto ai precedenti punti 9 e 10.

14. Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente.
15. Conservazione degli elementi aggiunti, ove presenti e nettamente caratterizzati.
16. Possibilità, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, nonché nei limiti e nel rispetto delle disposizioni di cui alla Parte II della scheda 13, oppure della scheda 14, di aggregare in termini compiuti, ove già così non sia, fisicamente e funzionalmente, gli eventualmente presenti corpi di fabbrica aggregati al retro delle cellule, portando a coincidenza con quella dell'unità edilizia le quote di gronda e di colmo, e definendo i prospetti secondo modelli di partitura coerenti con le partiture degli altri prospetti dell'unità edilizia.
17. Eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.
18. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:

- **abitazioni rurali;**
- **abitazioni ordinarie.**

2. Esclusivamente al piano terra, a condizione che le relative attività siano esercitate da soggetti abitanti al piano superiore, ovvero che il piano superiore sia servito da autonomo collegamento verticale:

- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
- **artigianato di servizio;**
- **esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
- **servizi di pertinenza degli esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **servizi di pertinenza dei pubblici esercizi;**
- **uffici privati;**
- **studi professionali;**
- **strutture associative.**

*Unità edilizie assoggettate a
particolari discipline*

Scheda 3

P

UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA
ORIGINARIA
A FRONTE PLURICELLULARE (TIPO P)

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovescentesca originaria a fronte pluricellulare (tipo P) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo prenovescentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte pluricellulare, presumibilmente derivante da aggregazione di tre o più organismi elementari (unità edilizie di tipo A), caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a tre o più moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- c) altezza di edificazione pari a due piani fuoriterra, più sottotetto praticabile;
- d) scala esterna in pietra od in legno, di accesso ad un ballatoio in legno, più raramente in pietra, costituente l'elemento distributivo orizzontale al secondo piano fuoriterra;
- e) fronte di norma con affaccio su cortile pertinenziale, retro su via pubblica od altro spazio scoperto;
- f) composizione del prospetto frontale articolata in uno o due allineamenti verticali di porte e/o finestre per ogni cellula, piccole bucatore quadrate o tonde, anche disassate rispetto alle bucatore sottostanti, per l'aerazione del sottotetto;
- g) prospetti di fondo e laterali ciechi, più raramente con piccole finestre al secondo piano fuoriterra ove esistente, e/o piccole bucatore quadrate o tonde, anche disassate rispetto alle bucatore sottostanti, per l'aerazione del sottotetto.

Frequentemente si riscontra l'aggiunta di un elemento minore, in quanto alle cellule del fronte di edificazione se ne affianca un'altra, ridotta, contenente, di norma, il focolare. Talvolta si dà la presenza di un ulteriore elemento aggiunto, di norma anch'esso di dimensioni più ridotte rispetto alle cellule principali, ed adibito a servizi.

Parte II - Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani, salva la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati o seminterrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva.
2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.
3. Mantenimento dei prospetti secondo i modelli di partitura propri del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.
4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle ai modelli di partitura propri del tipo, salve le necessarie trasformazioni di finestre al piano terra in porte nel caso di articolazione dell'unità edilizia in più unità immobiliari in duplex, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti e non affacciati su elementi di viabilità od altri spazi pubblici, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
5. Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo, essenzialmente con riferimento al numero ed alle caratteristiche dimensionali e costruttive delle cellule caratterizzanti, ai diversi piani, il tipo, ed effettivamente presenti nella specifica unità edilizia; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca prenovescentesca; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovescentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui o consolidi tali scostamenti.
6. Possibilità di configurare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia articolata in più unità immobiliari in duplex, ognuna comprendente l'interezza di una o più cellule del piano terra, della, o delle, corrispondenti cellule del primo piano, nonché la parte corrispondente del sottotetto, nel mantenimento dell'unitarietà del prospetto e nel rispetto di ogni altra disposizione.
7. Possibilità, in alternativa anche parziale a quella di cui al punto precedente, di formare unità immobiliari autonome al piano terra delle cellule non interessate dalla presenza di scale interne.
8. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati.
9. Possibilità di suddividere la superficie delle cellule ai vari piani, con tramezzature, in termini tali da assicurare la massima riconoscibilità dell'identità delle cellule suddivise, per la realizzazione di stanze o di servizi. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta. Gli impianti igienico-sanitari devono essere localizzati preferibilmente in angolo fra due muri ciechi, ovvero in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo.
10. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata.
11. Conservazione o ripristino, in particolare, della scala esterna e del ballatoio, in pietra od in legno.
12. Possibilità di l'inserimento dei collegamenti verticali ed orizzontali interni, con localizzazione dell'eventuale elemento di collegamento orizzontale interno, ovvero degli eventuali elementi nel caso di articolazione dell'unità edilizia in più unità immobiliari in duplex, in aderenza al muro di fondo, e localizzazione della scala interna, ovvero delle scale interne nel caso di articolazione dell'unità edilizia in più unità immobiliari in duplex, a rampa unica, addossate ad un muro portante cieco laterale o di fondo.
13. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

14. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con mantenimento o ripristino delle pendenze originarie e ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto ai precedenti punti 10 e 11.

15. Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente.

16. Conservazione degli elementi aggiunti, ove presenti e nettamente caratterizzati.

17. Possibilità, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, nonché nei limiti e nel rispetto delle disposizioni di cui alla Parte II della scheda 13, oppure della scheda 14, di aggregare, fisicamente e funzionalmente, gli eventualmente presenti di corpi di fabbrica, configurantisi come annessi, aderenti o sostanzialmente contigui, diversi dagli elementi aggiunti nettamente caratterizzati, realizzando non più di una cellula aggiuntiva alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a tre cellule, e non più di due cellule aggiuntive alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a più di tre cellule. Tali cellule aggiuntive devono essere dimensionalmente uguali a quelle costituenti l'unità edilizia, e ad essa aggregate linearmente, proseguendo il fronte di edificazione, oppure ad angolo retto, su di un altro lato del cortile pertinenziale, come nelle unità edilizie a fronte pluricellulare a corte. In tali casi devono comunque essere portate a coincidenza con quelle dell'unità edilizia la profondità di edificazione, l'altezza di edificazione, le quote di gronda e di colmo, dei predetti corpi di fabbrica configurantisi come annessi, e devono esserne definiti i prospetti secondo modelli di partitura coerenti con le partiture dei prospetti dell'unità edilizia.

18. Possibilità, una sola volta dalla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, e subordinatamente al rispetto delle disposizioni afferenti gli spazi scoperti interessati, di ampliamento attraverso l'edificazione, con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli dell'unità edilizia preesistente, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle dell'unità edilizia preesistente, in aderenza ad un fronte laterale dell'unità edilizia, di non più di una cellula aggiuntiva alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a tre cellule, e non più di due cellule aggiuntive alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a più di tre cellule. Tali cellule aggiuntive devono essere dimensionalmente uguali a quelle costituenti l'unità edilizia, e ad essa aggregate linearmente, proseguendo il fronte di edificazione, oppure ad angolo retto, su di un altro lato del cortile pertinenziale, come nelle unità edilizie a fronte pluricellulare a corte. In tali casi devono comunque essere coincidenti con quelle dell'unità edilizia la profondità di edificazione, l'altezza di edificazione, le quote di gronda e di colmo, delle cellule aggiuntive, e devono esserne definiti i prospetti secondo modelli di partitura coerenti con le partiture dei prospetti dell'unità edilizia.

19. Eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

20. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:

- **abitazioni rurali;**
- **abitazioni ordinarie;**
- **agriturismo.**

2. A tutti i piani, a condizione che le seguenti destinazioni interessino l'intera unità edilizia, con l'eventuale eccezione delle utilizzazioni al piano terra di cui al punto successivo:

- **abitazioni specialistiche;**
- **abitazioni collettive;**
- **alberghi, hotel, motel;**
- **pensioni e locande;**
- **residenze turistico-alberghiere;**
- **ostelli;**
- **attività direzionali;**
- **uffici privati;**
- **musei;**
- **sedi espositive;**
- **biblioteche;**
- **archivi;**
- **strutture associative.**

3. Esclusivamente al piano terra, a condizione che le relative attività siano esercitate da soggetti abitanti al piano superiore, ovvero che il piano superiore sia servito da autonomo collegamento verticale:

- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
- **artigianato di servizio;**
- **esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
- **servizi di pertinenza degli esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **servizi di pertinenza dei pubblici esercizi;**
- **studi professionali;**
- **attività associative.**

*Unità edilizie assoggettate a
particolari discipline*

Scheda 4

Pc

UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA
ORIGINARIA

A FRONTE PLURICELLULARE A CORTE (TIPO PC)

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovecentesca originaria a fronte pluricellulare a corte (tipo D) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo prenovecentesco di seguito schematicamente codificato:

Tipo a fronte pluricellulare, presumibilmente derivante da aggregazione intorno ad un cortile pertinenziale di più organismi elementari (unità edilizie di tipo A) e/o di elementi aggiunti, caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a tre o più moduli o cellule, su di un lato del cortile pertinenziale;
- b) presenza di corpi di fabbrica, elementi aggiunti o, più raramente, ulteriori moduli o cellule, su uno o due degli altri lati, talvolta su tutti i lati, del cortile pertinenziale;
- c) profondità di edificazione pari ad un modulo o cellula;
- d) altezza di edificazione delle cellule tipicizzate pari a due piani fuoriterra, più sottotetto praticabile;
- e) scala esterna in pietra od in legno, di accesso ad un ballatoio in legno, più raramente in pietra, costituente l'elemento distributivo orizzontale al secondo piano fuoriterra;
- f) fronte con affaccio sul cortile pertinenziale, retro su via pubblica od altro spazio scoperto;
- g) composizione del prospetto frontale articolata in uno o due allineamenti verticali di porte e/o finestre per ogni cellula, piccole bucatore quadrate o tonde, anche disassate rispetto alle bucatore sottostanti, per l'aerazione del sottotetto;
- h) prospetti di fondo e laterali ciechi, più raramente con piccole finestre al secondo piano fuoriterra ove esistente, e/o piccole bucatore quadrate o tonde, anche disassate rispetto alle bucatore sottostanti, per l'aerazione del sottotetto.

Parte II - Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Mantenimento del volume edificato e del relativo numero dei piani, salva la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati o seminterrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva.
2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.
3. Mantenimento dei prospetti secondo i modelli di partitura propri del tipo, con la conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione.
4. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle ai modelli di partitura propri del tipo, salve le necessarie trasformazioni di finestre al piano terra in porte nel caso di articolazione dell'unità edilizia in più unità immobiliari in duplex, e possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti e non affacciati su elementi di viabilità od altri spazi pubblici, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia.
11. Mantenimento dei prospetti secondo i modelli di partitura riconoscibili; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto ai fini di ricondurle a tali modelli di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti e non affacciati su elementi di viabilità od altri spazi pubblici, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.
5. Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo organizzativo proprio del tipo, essenzialmente con riferimento al numero ed alle caratteristiche dimensionali e costruttive delle cellule caratterizzanti, ai diversi piani, il tipo, ed effettivamente presenti nella specifica unità edilizia; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca prenovescentesca; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo in epoca prenovescentesca, è ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui o consolidi tali scostamenti.
6. Possibilità di configurare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia articolata in più unità immobiliari in duplex, ognuna comprendente l'interezza di una o più cellule del piano terra, della, o delle, corrispondenti cellule del primo piano, nonché la parte corrispondente del sottotetto, nel mantenimento dell'unitarietà del prospetto e nel rispetto di ogni altra disposizione.
7. Possibilità, in alternativa anche parziale a quella di cui al punto precedente, di formare unità immobiliari autonome al piano terra delle cellule non interessate dalla presenza di scale interne.
8. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati.
9. Possibilità di suddividere la superficie delle cellule ai vari piani, con tramezzature, in termini tali da assicurare la massima riconoscibilità dell'identità delle cellule suddivise, per la realizzazione di stanze o di servizi. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta. Gli impianti igienico-sanitari devono essere localizzati preferibilmente in angolo fra due muri ciechi, ovvero in aderenza ad un muro cieco laterale o di fondo.
10. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata.
11. Conservazione o ripristino, in particolare, della scala esterna e del ballatoio, in pietra od in legno.

12. Possibilità di l'inserimento dei collegamenti verticali ed orizzontali interni, con localizzazione dell'eventuale elemento di collegamento orizzontale interno, ovvero degli eventuali elementi nel caso di articolazione dell'unità edilizia in più unità immobiliari in duplex, in aderenza al muro di fondo, e localizzazione della scala interna, ovvero delle scale interne nel caso di articolazione dell'unità edilizia in più unità immobiliari in duplex, a rampa unica, addossate ad un muro portante cieco laterale o di fondo.
13. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;
14. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con mantenimento o ripristino delle pendenze originarie e ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto ai precedenti punti 10 e 11.
15. Mantenimento del camino, ove presente, nella posizione preesistente.
16. Conservazione degli elementi aggiunti, ove presenti e nettamente caratterizzati.
17. Possibilità, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, nonché nei limiti e nel rispetto delle disposizioni di cui alla Parte II della scheda 13, oppure della scheda 14, di aggregare, fisicamente e funzionalmente, gli eventualmente presenti di corpi di fabbrica, configurantisi come annessi, aderenti o sostanzialmente contigui, diversi dagli elementi aggiunti nettamente caratterizzati, presenti su uno o più dei lati del cortile pertinenziale, realizzando non più di una cellula aggiuntiva alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a tre cellule, e non più di due cellule aggiuntive alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a più di tre cellule. Tali cellule aggiuntive devono essere dimensionalmente uguali a quelle costituenti l'unità edilizia. In tali casi devono comunque essere portate a coincidenza con quelle dell'unità edilizia la profondità di edificazione, l'altezza di edificazione, le quote di gronda e di colmo, dei predetti corpi di fabbrica configurantisi come annessi, e devono esserne definiti i prospetti secondo modelli di partitura coerenti con le partiture dei prospetti dell'unità edilizia.
18. Possibilità, una sola volta dalla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, e subordinatamente al rispetto delle disposizioni afferenti gli spazi scoperti interessati, di ampliamento attraverso l'edificazione, con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli dell'unità edilizia preesistente, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle dell'unità edilizia preesistente, in aderenza ad un fronte laterale dell'unità edilizia, di non più di una cellula aggiuntiva alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a tre cellule di non più di una cellula aggiuntiva alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a tre cellule, e non più di due cellule aggiuntive alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a più di tre cellule. Tali cellule aggiuntive devono essere dimensionalmente uguali a quelle costituenti l'unità edilizia, e ad essa aggregate su di uno o due lati liberi del cortile pertinenziale. In tali casi devono comunque essere coincidenti con quelle dell'unità edilizia la profondità di edificazione, l'altezza di edificazione, le quote di gronda e di colmo, delle cellule aggiuntive, e devono esserne definiti i prospetti secondo modelli di partitura coerenti con le partiture dei prospetti dell'unità edilizia.
19. Eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.
20. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);
21. Mantenimento, in particolare, delle essenziali caratteristiche dimensionali e formali del cortile pertinenziale.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:

- **abitazioni rurali;**
- **abitazioni ordinarie;**
- **agriturismo.**

2. A tutti i piani, a condizione che le seguenti destinazioni interessino l'intera unità edilizia, con l'eventuale eccezione delle utilizzazioni al piano terra di cui al punto successivo:

- **abitazioni specialistiche;**
- **abitazioni collettive;**
- **alberghi, hotel, motel;**
- **pensioni e locande;**
- **residenze turistico-alberghiere;**
- **ostelli;**
- **attività direzionali;**
- **uffici privati;**
- **musei;**
- **sedi espositive;**
- **biblioteche;**
- **archivi;**
- **strutture associative.**

3. Esclusivamente al piano terra, a condizione che le relative attività siano esercitate da soggetti abitanti al piano superiore, ovvero che il piano superiore sia servito da autonomo collegamento verticale:

- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
- **artigianato di servizio;**
- **esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
- **servizi di pertinenza degli esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **servizi di pertinenza dei pubblici esercizi;**
- **studi professionali;**
- **attività associative.**

*Unità edilizie assoggettate a
particolari discipline
Scheda 5*

pt

UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA
PARZIALMENTE TRASFORMATA

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovacentesca parzialmente trasformata si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non corrisponde ad uno dei tipi prenovacenteschi individuati e schematicamente codificati, mentre è certa la caratterizzazione prenovacentesca data dal permanere di elementi originari. In essa si riscontra infatti, assieme al sostanziale rispetto dell'originario modello di occupazione del lotto, il permanere di elementi caratterizzanti, planimetrici e/o di prospetto, propri dei tipi prenovacenteschi, nonostante le trasformazioni, anche notevoli, subite nel tempo, che rendono incerta, anche se non impossibile, la riconduzione ad un tipo specifico tra quelli individuati.

Parte II - Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Trasformazioni volte, in alternativa:

- a consolidare l'assetto risultante dalle parziali trasformazioni intervenute, con il mantenimento delle caratteristiche strutturali, distributive e compositive presenti,
- a ricostituire l'assetto precedente alle suddette parziali trasformazioni, facendosi riferimento a quello del tipo dell'unità edilizia di base residenziale prenovocentesca originaria, qualora esso sia indicato, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base prenovocentesca parzialmente trasformata, nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica, ovvero qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata al predetto tipo.

2. Mantenimento del volume edificato, salva la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati o seminterrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva.

3. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali riconoscibili ed ancora sussistenti.

4. Restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle parziali trasformazioni intervenute, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda alla ricostituzione dell'assetto precedente alle parziali trasformazioni intervenute, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente l'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili e/o prescritte le modifiche ed i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'unità edilizia, di cui si persegue il mantenimento, oppure la ricostituzione.

5. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dalle parziali trasformazioni intervenute, oppure ricostituzione dell'impianto distributivo organizzativo precedente alle parziali trasformazioni intervenute, facendosi riferimento ai tipi delle unità edilizie di base residenziali prenovocentesche originarie ove essi siano attendibilmente riconoscibili, in entrambi i casi essenzialmente con riferimento al numero ed alle caratteristiche dimensionali e costruttive delle cellule caratterizzanti, ai diversi piani, l'unità edilizia interessata, ovvero il tipo originario riconoscibile.

6. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati, ove sussistenti.

7. Conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici, quali scale esterne, ballatoi, porticati e simili, ove sussistenti, oppure loro ripristino, facendosi riferimento ai tipi delle unità edilizie di base residenziali prenovocentesche originarie ove essi siano attendibilmente riconoscibili, in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

8. Inserimento di collegamenti verticali ed orizzontali interni, nonché degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere, e comunque nel rispetto di ogni altra pertinente prescrizione.

9. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

10. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con mantenimento o ripristino delle pendenze originarie e ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 7; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda alla ricostituzione dell'assetto precedente alle parziali trasformazioni intervenute.

11. Qualora sia indicata, nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base residenziale prenovocentesca parzialmente trasformata, la sigla indicante l'unità edilizia di base prenovocentesca originaria a fronte bicellulare (cioè qualora sia indicata la sigla **pt/B**), ovvero qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata al predetto tipo, possibilità, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, nonché nei limiti e nel rispetto delle disposizioni di cui alla Parte II della scheda 13, oppure della scheda 14, di aggregare in termini compiuti, ove già così non sia, fisicamente e funzionalmente, gli eventualmente presenti corpi di fabbrica aggregati al retro delle cellule, portando a coincidenza con quella dell'unità edilizia le quote di gronda e di colmo, e definendo i prospetti secondo modelli di partitura coerenti con le partiture degli altri prospetti dell'unità edilizia.

12. Qualora sia indicata, nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base residenziale prenovocentesca parzialmente trasformata, la sigla indicante l'unità edilizia di base prenovocentesca originaria a fronte bicellulare (cioè qualora sia indicata la sigla **pt/B**), ovvero qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata al predetto tipo, possibilità, mantenimento, o ripristino, anche qualora vengano effettuate le trasformazioni di cui al punto 11, dell'organizzazione distributiva interna in duplex, con facoltà di modificarla soltanto formando un'unità immobiliare autonoma al piano terra della cellula non interessata dalla presenza della scala interna..

13. Qualora sia indicata, nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base residenziale prenovocentesca parzialmente trasformata, la sigla indicante l'unità edilizia di base prenovocentesca originaria a fronte pluricellulare (cioè qualora sia indicata la sigla **pt/P**), ovvero qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata al predetto tipo, possibilità, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, nonché nei limiti e nel rispetto delle disposizioni di cui alla Parte II della scheda 13, oppure della scheda 14, di aggregare, fisicamente e funzionalmente, gli eventualmente presenti di corpi di fabbrica, configurantisi come annessi, aderenti o sostanzialmente contigui, diversi dagli elementi aggiunti nettamente caratterizzati, aderenti o sostanzialmente contigui, realizzando non più di una cellula aggiuntiva alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a tre cellule, e non più di due cellule aggiuntive alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a più di tre cellule. Tali cellule devono essere dimensionalmente uguali a quelle costituenti l'unità edilizia, e ad essa aggregate linearmente, proseguendo il fronte di edificazione, oppure ad angolo retto, su di un altro lato del cortile pertinenziale, come nelle unità edilizie a fronte pluricellulare a corte. In tali casi devono comunque essere comunque portate a coincidenza con quelle dell'unità edilizia la profondità di edificazione, l'altezza di edificazione, le quote di gronda e di colmo, dei predetti corpi di fabbrica configurantisi come annessi, e devono esserne definiti i prospetti secondo modelli di partitura coerenti con le partiture dei prospetti dell'unità edilizia.

14. Qualora sia indicata, nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base residenziale prenovocentesca parzialmente trasformata, la sigla indicante l'unità edilizia di base prenovocentesca originaria a fronte pluricellulare (cioè qualora sia indicata la sigla **pt/P**), ovvero qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata al predetto tipo, possibilità, una sola volta dalla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, e subordinatamente al rispetto delle disposizioni afferenti gli spazi scoperti interessati, di ampliamento attraverso l'edificazione, con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli dell'unità edilizia preesistente, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle dell'unità edilizia preesistente, in aderenza ad un fronte laterale dell'unità edilizia, di non più di una cellula aggiuntiva alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a tre cellule, e non più di due cellule aggiuntive alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a più di tre cellule. Tali cellule devono essere dimensionalmente uguali a quelle costituenti l'unità edilizia, e ad essa aggregate linearmente, proseguendo il fronte di edificazione, oppure ad angolo retto, su di un altro lato del cortile pertinenziale, come nelle unità edilizie a fronte pluricellulare a corte. In tali casi devono comunque essere comunque coincidenti con quelle dell'unità edilizia la profondità di edificazione, l'altezza di edificazione, le quote di gronda e di colmo, delle cellule aggiuntive, e devono esserne definiti i prospetti secondo modelli di partitura coerenti con le partiture dei prospetti dell'unità edilizia.

15. Qualora sia indicata, nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base residenziale prenovescentesca parzialmente trasformata, la sigla indicante l'unità edilizia di base prenovescentesca originaria a fronte pluricellulare a corte (cioè qualora sia indicata la sigla **pt/Pc**), ovvero qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata al predetto tipo, possibilità, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, nonché nei limiti e nel rispetto delle disposizioni di cui alla Parte II della scheda 13, oppure della scheda 14, di aggregare, fisicamente e funzionalmente, i corpi di fabbrica che si configurino come annessi, aderenti o sostanzialmente contigui, diversi dagli elementi aggiunti nettamente caratterizzati, presenti su uno o più dei lati del cortile pertinenziale, realizzando non più di una cellula aggiuntiva alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a tre cellule, e non più di due cellule aggiuntive alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a più di tre cellule. Tali cellule devono essere dimensionalmente uguali a quelle costituenti l'unità edilizia. In tali casi devono comunque essere portate a coincidenza con quelle dell'unità edilizia la profondità di edificazione, l'altezza di edificazione, le quote di gronda e di colmo, dei predetti corpi di fabbrica configurantisi come annessi, e devono esserne definiti i prospetti secondo modelli di partitura coerenti con le partiture dei prospetti dell'unità edilizia.

16. Qualora sia indicata, nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base residenziale prenovescentesca parzialmente trasformata, la sigla indicante l'unità edilizia di base prenovescentesca originaria a fronte pluricellulare a corte (cioè qualora sia indicata la sigla **pt/Pc**), ovvero qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata al predetto tipo, possibilità, una sola volta dalla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, e subordinatamente al rispetto delle disposizioni afferenti gli spazi scoperti interessati, di ampliamento attraverso l'edificazione, con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli dell'unità edilizia preesistente, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle dell'unità edilizia preesistente, in aderenza ad un fronte laterale dell'unità edilizia, di non più di una cellula aggiuntiva alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a tre cellule, e non più di due cellule aggiuntive alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a più di tre cellule. Tali cellule devono essere dimensionalmente uguali a quelle costituenti l'unità edilizia, e ad essa aggregate su di uno o due lati liberi del cortile pertinenziale. In tali casi devono comunque essere coincidenti con quelle dell'unità edilizia la profondità di edificazione, l'altezza di edificazione, le quote di gronda e di colmo, delle cellule aggiuntive, e devono esserne definiti i prospetti secondo modelli di partitura coerenti con le partiture dei prospetti dell'unità edilizia.

17. Qualora sia indicata, nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base residenziale prenovescentesca parzialmente trasformata, la sigla indicante l'unità edilizia di base prenovescentesca originaria a fronte pluricellulare (cioè qualora sia indicata la sigla **pt/P**), oppure la sigla indicante l'unità edilizia di base prenovescentesca originaria a fronte pluricellulare a corte (cioè qualora sia indicata la sigla **pt/Pc**), ovvero qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata ai predetti tipi, possibilità, anche qualora vengano effettuate le trasformazioni di cui al punto 13, od al punto 14, oppure al punto 15, od al punto 16,

a) di configurare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia articolata in più unità immobiliari in duplex, ognuna comprendente l'interezza di una o più cellule del piano terra, della, o delle, corrispondenti cellule del primo piano, nonché la parte corrispondente del sottotetto, nel mantenimento dell'unitarietà del prospetto e nel rispetto di ogni altra disposizione,

b) in alternativa anche parziale a quella di cui alla lettera precedente, di formare unità immobiliari autonome al piano terra delle cellule non interessate dalla presenza di scale interne.

18. Eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero all'impianto che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata.

19. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, salvo che la riconduzione dell'unità edilizia interessata ad uno dei tipi prenovocenteschi individuati non ponga limitazioni alle utilizzazioni proprie del tipo:

- **abitazioni rurali;**
- **abitazioni ordinarie;**
- **agriturismo;**
- **abitazioni specialistiche;**
- **abitazioni collettive;**
- **alberghi, hotel, motel;**
- **pensioni e locande;**
- **residenze turistico-alberghiere;**
- **ostelli;**
- **attività direzionali;**
- **uffici privati;**
- **studi professionali;**
- **musei;**
- **sedi espositive;**
- **biblioteche;**
- **archivi;**
- **strutture associative.**

2. Esclusivamente al piano terra, ed a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali (e sempre salvo che la riconduzione dell'unità edilizia interessata ad uno dei tipi prenovocenteschi individuati non ponga limitazioni alle utilizzazioni proprie del tipo):

- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
- **artigianato di servizio;**
- **esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
- **servizi di pertinenza di esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **servizi di pertinenza dei pubblici esercizi;**
- **sale da ritrovo e da gioco.**

*Unità edilizie assoggettate a
particolari discipline*

Scheda 6

fa

UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE PRENOVECENTESCA
OGGETTO DI FUSIONI O ADDIZIONI

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale prenovecentesca oggetto di fusioni od addizioni si intende l'unità edilizia risultante dall'aggregazione di due o più elementi, o parti di elementi, originariamente autonomi, ovvero dall'aggiunta di corpi di fabbrica, in ogni caso con modifiche rilevanti delle caratteristiche proprie del tipo, o dei tipi, prenovecenteschi ai quali sarebbero riconducibili gli elementi originari.

Parte II - Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Le trasformazioni volte, in alternativa:

- a consolidare l'assetto risultante dagli intervenuti processi di fusione od addizione, con il mantenimento delle caratteristiche strutturali, distributive e compositive presenti,
- a ricostituire l'assetto precedente ai suddetti processi, in tal ultimo caso facendo riferimento al tipo, od ai tipi, prenoviceschi originari, qualora essi siano indicati, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base prenovicesca oggetto di fusioni od addizioni, ovvero qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata ai predetti tipi.

2. Mantenimento del volume edificato, salva la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati o seminterrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva.

3. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali riconoscibili ed ancora sussistenti.

4. Restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva propria dell'unità edilizia interessata, come risultante dagli intervenuti processi di fusione od addizione, e l'insieme degli interventi tenda al mantenimento dell'assetto conseguito, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece le aperture di porte e finestre non corrispondano a tale logica, oppure ove l'insieme degli interventi tenda alla ricostituzione degli assetti precedenti ai processi di fusione od addizione, esse possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad una coerente logica distributiva, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente l'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti; sono comunque ammissibili e/o prescritte le modifiche ed i ripristini di aperture quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'unità edilizia, di cui si persegue il mantenimento, oppure la ricostituzione.

5. Conservazione dell'impianto distributivo organizzativo proprio dell'unità edilizia interessata, come risultante dagli intervenuti processi di fusione od addizione, oppure ricostituzione degli impianti distributivi organizzativi precedenti ai processi di fusione od addizione, facendosi riferimento ai tipi delle unità edilizie di base residenziali prenovicesche originarie qualora essi siano indicati, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base prenovicesca oggetto di fusioni od addizioni, ovvero qualora siano attendibilmente riconoscibili; in entrambi i casi essenzialmente con riferimento al numero ed alle caratteristiche dimensionali e costruttive delle cellule caratterizzanti, ai diversi piani, l'unità edilizia interessata, ovvero il tipo originario riconoscibile.

6. Restauro o ripristino degli ambienti interni fortemente caratterizzati, ove sussistenti.

7. Conservazione dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici, quali scale esterne, ballatoi, porticati e simili, ove sussistenti, oppure loro ripristino, facendosi riferimento ai tipi delle unità edilizie di base residenziali prenovicesche originarie qualora essi siano indicati, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base prenovicesca oggetto di fusioni od addizioni, ovvero qualora siano attendibilmente riconoscibili, in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

8. Inserimento di collegamenti verticali ed orizzontali interni, nonché degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi delle precedenti lettere, e comunque nel rispetto di ogni altra pertinente prescrizione delle presenti norme.

9. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite, ove richiesto in coerenza con l'orientamento degli interventi assunto ai sensi dei precedenti punti.

10. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con mantenimento o ripristino delle pendenze originarie e ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 7; gli interventi di cui al presente punto non devono comportare modificazione della posizione o della quota degli elementi strutturali interessati, salvo che ove l'insieme degli interventi tenda alla ricostituzione degli assetti precedenti ai processi di fusione od addizione, ovvero al ripristino di assetti precedenti a quelli presenti, quando si dimostri, mediante esauriente documentazione, che essi erano risultanti da processi di fusione od addizione intercorsi in epoca prenovicesca.

11. Qualora sia indicata, nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base residenziale prenovicesca oggetto di fusioni o addizioni, la sigla indicante l'unità edilizia di base prenovicesca originaria a fronte bicellulare (cioè qualora sia indicata la sigla **fa/B**), ovvero qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata al predetto tipo, possibilità, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, nonché nei limiti e nel rispetto delle disposizioni di cui alla Parte II della scheda 13, oppure della scheda 14, di aggregare in termini compiuti, ove già così non sia, fisicamente e funzionalmente, gli eventualmente presenti corpi di fabbrica aggregati al retro delle cellule, portando a coincidenza con quella dell'unità edilizia le quote di gronda e di colmo, e definendo i prospetti secondo modelli di partitura coerenti con le partiture degli altri prospetti dell'unità edilizia.

12. Qualora sia indicata, nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base residenziale prenovicesca oggetto di fusioni o addizioni, la sigla indicante l'unità edilizia di base prenovicesca originaria a fronte bicellulare (cioè qualora sia indicata la sigla **pt/B**), ovvero qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata al predetto tipo, possibilità, mantenimento, o ripristino, anche qualora vengano effettuate le trasformazioni di cui al punto 11, dell'organizzazione distributiva interna in duplex, con facoltà di modificarla soltanto formando un'unità immobiliare autonoma al piano terra della cellula non interessata dalla presenza della scala interna..

13. Qualora sia indicata, nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base residenziale prenovicesca oggetto di fusioni o addizioni, la sigla indicante l'unità edilizia di base prenovicesca originaria a fronte pluricellulare (cioè qualora sia indicata la sigla **fa/P**), ovvero qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata al predetto tipo, possibilità, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, nonché nei limiti e nel rispetto delle disposizioni di cui alla Parte II della scheda 13, oppure della scheda 14, di aggregare, fisicamente e funzionalmente, gli eventualmente presenti di corpi di fabbrica, configurantisi come annessi, aderenti o sostanzialmente contigui, diversi dagli elementi aggiunti nettamente caratterizzati, aderenti o sostanzialmente contigui, realizzando non più di una cellula aggiuntiva alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a tre cellule, e non più di due cellule aggiuntive alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a più di tre cellule. Tali cellule devono essere dimensionalmente uguali a quelle costituenti l'unità edilizia, e ad essa aggregate linearmente, proseguendo il fronte di edificazione, oppure ad angolo retto, su di un altro lato del cortile pertinenziale, come nelle unità edilizie a fronte pluricellulare a corte. In tali casi devono comunque essere comunque portate a coincidenza con quelle dell'unità edilizia la profondità di edificazione, l'altezza di edificazione, le quote di gronda e di colmo, dei predetti corpi di fabbrica configurantisi come annessi, e devono esserne definiti i prospetti secondo modelli di partitura coerenti con le partiture dei prospetti dell'unità edilizia.

14. Qualora sia indicata, nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base residenziale prenovicesca oggetto di fusioni o addizioni, la sigla indicante l'unità edilizia di base prenovicesca originaria a fronte pluricellulare (cioè qualora sia indicata la sigla **fa/P**), ovvero qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata al predetto tipo, possibilità, una sola volta dalla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, e subordinatamente al rispetto delle disposizioni afferenti gli spazi scoperti interessati, di ampliamento attraverso l'edificazione, con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli dell'unità edilizia preesistente, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle dell'unità edilizia preesistente, in aderenza ad un fronte laterale dell'unità edilizia, di non più di una cellula aggiuntiva alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a tre cellule, e non più di due cellule aggiuntive alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a più di tre cellule. Tali cellule devono essere dimensionalmente uguali a quelle costituenti l'unità edilizia, e ad essa aggregate linearmente, proseguendo il fronte di edificazione, oppure ad angolo retto, su di un altro lato del cortile pertinenziale, come nelle unità edilizie a fronte pluricellulare a corte. In tali casi devono comunque essere comunque coincidenti con quelle dell'unità edilizia la profondità di edificazione, l'altezza di edificazione, le quote di gronda e di colmo, delle cellule aggiuntive, e devono esserne definiti i prospetti secondo modelli di partitura coerenti con le partiture dei prospetti dell'unità edilizia.

15. Qualora sia indicata, nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base residenziale prenovescentesca oggetto di fusioni o addizioni, la sigla indicante l'unità edilizia di base prenovescentesca originaria a fronte pluricellulare a corte (cioè qualora sia indicata la sigla **fa/Pc**), ovvero qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata al predetto tipo, possibilità, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, nonché nei limiti e nel rispetto delle disposizioni di cui alla Parte II della scheda 13, oppure della scheda 14, di aggregare, fisicamente e funzionalmente, i corpi di fabbrica che si configurino come annessi, aderenti o sostanzialmente contigui, diversi dagli elementi aggiunti nettamente caratterizzati, presenti su uno o più dei lati del cortile pertinenziale, realizzando non più di una cellula aggiuntiva alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a tre cellule, e non più di due cellule aggiuntive alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a più di tre cellule. Tali cellule devono essere dimensionalmente uguali a quelle costituenti l'unità edilizia. In tali casi devono comunque essere portate a coincidenza con quelle dell'unità edilizia la profondità di edificazione, l'altezza di edificazione, le quote di gronda e di colmo, dei predetti corpi di fabbrica configurantisi come annessi, e devono esserne definiti i prospetti secondo modelli di partitura coerenti con le partiture dei prospetti dell'unità edilizia.

16. Qualora sia indicata, nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base residenziale prenovescentesca oggetto di fusioni o addizioni, la sigla indicante l'unità edilizia di base residenziale prenovescentesca originaria a fronte pluricellulare a corte (cioè qualora sia indicata la sigla **fa/Pc**), ovvero qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata al predetto tipo, possibilità, una sola volta dalla data di entrata in vigore del presente strumento di pianificazione urbanistica, solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, e subordinatamente al rispetto delle disposizioni afferenti gli spazi scoperti interessati, di ampliamento attraverso l'edificazione, con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli dell'unità edilizia preesistente, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle dell'unità edilizia preesistente, in aderenza ad un fronte laterale dell'unità edilizia, di non più di una cellula aggiuntiva alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a tre cellule, e non più di due cellule aggiuntive alle unità edilizie con fronte di edificazione pari a più di tre cellule. Tali cellule devono essere dimensionalmente uguali a quelle costituenti l'unità edilizia, e ad essa aggregate su di uno o due lati liberi del cortile pertinenziale. In tali casi devono comunque essere coincidenti con quelle dell'unità edilizia la profondità di edificazione, l'altezza di edificazione, le quote di gronda e di colmo, delle cellule aggiuntive, e devono esserne definiti i prospetti secondo modelli di partitura coerenti con le partiture dei prospetti dell'unità edilizia.

17. Qualora sia indicata, nelle tavole del presente strumento di pianificazione urbanistica, assieme alla sigla indicante l'unità edilizia di base residenziale prenovescentesca oggetto di fusioni o addizioni, la sigla indicante l'unità edilizia di base prenovescentesca originaria a fronte pluricellulare (cioè qualora sia indicata la sigla **pt/P**), oppure la sigla indicante l'unità edilizia di base prenovescentesca originaria a fronte pluricellulare a corte (cioè qualora sia indicata la sigla **pt/Pc**), ovvero qualora la permanenza di elementi originari renda almeno attendibile la riconduzione dell'unità edilizia interessata ai predetti tipi, possibilità, anche qualora vengano effettuate le trasformazioni di cui al punto 13, od al punto 14, oppure al punto 15, od al punto 16,

a) di configurare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia articolata in più unità immobiliari in duplex, ognuna comprendente l'interezza di una o più cellule del piano terra, della, o delle, corrispondenti cellule del primo piano, nonché la parte corrispondente del sottotetto, nel mantenimento dell'unitarietà del prospetto e nel rispetto di ogni altra disposizione,

b) in alternativa anche parziale a quella di cui alla lettera precedente, di formare unità immobiliari autonome al piano terra delle cellule non interessate dalla presenza di scale interne.

18. Eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'impianto presente dell'unità edilizia, ovvero agli impianti che si intende ricostituire ai sensi dei precedenti punti, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica dell'unità edilizia interessata;

19. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostrini, cortili, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, salvo che la riconduzione dell'unità edilizia interessata ad uno dei tipi prenovocenteschi individuati non ponga limitazioni alle utilizzazioni proprie del tipo:

- **abitazioni rurali;**
- **abitazioni ordinarie;**
- **agriturismo;**
- **abitazioni specialistiche;**
- **abitazioni collettive;**
- **alberghi, hotel, motel;**
- **pensioni e locande;**
- **residenze turistico-alberghiere;**
- **ostelli;**
- **attività direzionali;**
- **uffici privati;**
- **studi professionali;**
- **musei;**
- **sedi espositive;**
- **biblioteche;**
- **archivi;**
- **strutture associative.**

2. Esclusivamente al piano terra, ed a condizione che i piani superiori siano serviti da autonomi collegamenti verticali (e sempre salvo che la riconduzione dell'unità edilizia interessata ad uno dei tipi prenovocenteschi individuati non ponga limitazioni alle utilizzazioni proprie del tipo):

- **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
- **artigianato di servizio;**
- **esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
- **servizi di pertinenza di esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **servizi di pertinenza dei pubblici esercizi;**
- **sale da ritrovo e da gioco.**

*Unità edilizie assoggettate a
particolari discipline*

Scheda 7

Or

UNITÀ EDILIZIA DI BASE RESIDENZIALE
OTTO/NOVECENTESCA
ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale otto/novecentesca originaria si intende l'unità edilizia le cui caratteristiche dimensionali, e quelle compositive e formali relative agli aspetti esterni, presentano un interesse essenzialmente testimoniale, quale esempio di componenti del gusto otto/novecentesco applicato alla realizzazione di edifici residenziali. Solitamente essa è caratterizzata da:

- a) fronte di edificazione pari a due moduli o cellule, con elemento interposto passante comprendente la scala, talvolta con l'aggiunta di un'ulteriore cellula laterale;
- b) profondità di edificazione pari ad un modulo o cellula, più raramente due;
- c) altezza di edificazione pari a due piani fuoriterra, più sottotetto praticabile;
- d) composizione del prospetto frontale articolata in tre o più allineamenti verticali di finestre, dei quali quello corrispondente all'elemento interposto comprendente la porta.

Per unità edilizia di base residenziale otto/novecentesca di ristrutturazione si intende l'unità edilizia risultante da processi di profonda trasformazione di manufatti edilizi realizzati in epoca pre-otto/novecentesca totalmente od in parte, che hanno dato luogo ad una ricomposizione e riorganizzazione funzionale, strutturale e compositiva, secondo il sovradescritto modello otto/novecentesco, eliminando o modificando, totalmente o parzialmente, gran parte degli elementi caratterizzanti i tipi prenovecenteschi ai quali sarebbero stati riconducibili i manufatti edilizi preesistenti.

Parte II - Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Mantenimento del lotto e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).
2. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani, salva la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati o seminterrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva.
3. Mantenimento delle strutture murarie perimetrali e conservazione e valorizzazione degli aspetti compositivi esterni, con particolare riferimento alla composizione del prospetto frontale.
4. Mantenimento dei caratteri essenziali dell'organizzazione distributiva interna.
5. Possibilità di trasformazioni interne coerenti con il mantenimento delle caratteristiche strutturali, distributive e compositive presenti. Tali trasformazioni possono comprendere il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, e ciò anche mediante svuotamento, dopo tamponamento delle aperture esterne e messa in opera dei necessari rinforzi, dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, ed anche con variazione delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali ed orizzontali.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani:
 - **abitazioni rurali;**
 - **abitazioni ordinarie;**
 - **agriturismo.**
2. Al piano terra, nonché ai piani superiori a condizione che la stessa, od un'altra, delle seguenti destinazioni interessi anche il piano terra:
 - **artigianato di produzione di beni artistici o connessi con le persone e le abitazioni;**
 - **artigianato di servizio;**
 - **uffici privati;**
 - **studi professionali;**
 - **strutture associative.**
3. Esclusivamente al piano terra:
 - **esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
 - **servizi di pertinenza degli esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
 - **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
 - **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
 - **servizi di pertinenza dei pubblici esercizi;**
 - **sale da ritrovo e da gioco.**

*Unità edilizie assoggettate a
particolari discipline*

Scheda 8

SU

UNITÀ EDILIZIA SPECIALE
ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE
A STRUTTURA UNITARIA

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale originaria o di ristrutturazione a struttura unitaria si intende l'unità edilizia speciale, prenovecentesca originaria ovvero risultante da processi prenovecenteschi di ristrutturazione, oppure novecentesca di pregio architettonico, in cui la presenza di un vano unitario, più o meno ampio, è assolutamente prevalente rispetto ai vani e/o agli elementi accessori eventualmente associati.

Parte II - Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani, salva la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati o seminterrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva.
2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.
3. Restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.
4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.
5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni, in coerenza con assetti di cui si persegue il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di un'operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'unità edilizia, di cui è previsto il mantenimento.
6. Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo è eccezionalmente ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui o consolidi tali scostamenti.
7. Mantenimento o ricostituzione del vano unitario caratterizzante l'unità edilizia interessata.
8. Possibilità di modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.
9. Restauro o ripristino degli ambienti interni.
10. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è eccezionalmente ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui o consolidi tali scostamenti.
11. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
12. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con mantenimento o ripristino delle pendenze originarie e ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 10.

13. Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nonché, eventualmente, ove espressamente previsto, di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

14. Eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

15. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Purché l'intera unità edilizia sia adibita ad una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva od assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari, in ogni caso ad opera di un unico soggetto utilizzatore:

- **musei;**
- **sedi espositive;**
- **biblioteche;**
- **archivi;**
- **strutture associative;**
- **teatri;**
- **cinematografi;**
- **locali di spettacolo;**
- **sale di ritrovo e da gioco;**
- **locali da ballo;**
- **strutture religiose.**

*Unità edilizie assoggettate a
particolari discipline*

Scheda 9

SM

UNITÀ EDILIZIA SPECIALE
ORIGINARIA O DI RISTRUTTURAZIONE
A STRUTTURA MODULARE

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale originaria o di ristrutturazione a struttura modulare si intende l'unità edilizia speciale, prenovecentesca originaria ovvero risultante da processi prenovecenteschi di ristrutturazione, oppure novecentesca di pregio architettonico, caratterizzata da una struttura a vani generalmente paritetici, più raramente anche gerarchizzati, essendo uno o più di essi di dimensioni assai più rilevanti della totalità, o della più gran parte, degli altri (come, nel caso dei conventi, per il cenacolo).

Parte II - Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani, salva la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati o seminterrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva.
2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.
3. Restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.
4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.
5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni, in coerenza con assetti di cui si persegue il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di un'operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'unità edilizia, di cui è previsto il mantenimento.
6. Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo è eccezionalmente ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui o consolidi tali scostamenti.
7. Mantenimento o ricostituzione del numero dei vani paritetici caratterizzanti l'unità edilizia e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani, salva possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti prenovocenteschi nelle unità edilizie risultanti da processi novecenteschi di ristrutturazione.
8. Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente punto 7, diverse da quelle ivi indicate, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
9. Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al precedente punto 7 e non caratterizzanti l'unità edilizia, nonché nei vani di cui al precedente punto 7 ove oggetto di processi novecenteschi di ristrutturazione, purché siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
10. Restauro o ripristino degli ambienti interni.
11. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è eccezionalmente ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui o consolidi tali scostamenti.

12. Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento e/o distribuzione, salva possibilità di modifiche volte a recuperi, anche parziali, di impianti prenovocenteschi nelle unità edilizie risultanti da processi novecenteschi di ristrutturazione.
13. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali nei vani accessori di cui al precedente punto 9, ovvero esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, sempreché sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
14. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.
15. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con mantenimento o ripristino delle pendenze originarie e ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 11.
16. Inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione.
17. Eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.
18. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. A tutti i piani, purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita ad una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva od assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari:

- **abitazioni specialistiche;**
- **abitazioni collettive** od **attività ricettive** o **strutture per l'istruzione** o **strutture sanitarie** (esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani gerarchizzati);
- **attività direzionali;**
- **erogazioni dirette di servizi;**
- **centri di ricerca;**
- **musei**
- **sedi espositive;**
- **biblioteche;**
- **archivi;**
- **strutture associative.**
- **strutture sanitarie ed assistenziali.**

2. Esclusivamente al piano terra, ed a condizione che sia i vani del piano terra interessati dalle seguenti utilizzazioni che altri eventuali vani del piano terra ed i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia:

- **artigianato di produzione di beni artistici e connessi con le persone e le abitazioni;**
- **artigianato di servizio;**
- **esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
- **servizi di pertinenza di esercizi di vendita al dettaglio di vicinato;**
- **bar, caffè, gelaterie, bottiglierie ed enoteche con somministrazione;**
- **osterie, ristoranti, trattorie, pizzerie;**
- **servizi di pertinenza dei pubblici esercizi.**

*Unità edilizie assoggettate a
particolari discipline
Scheda 10*

IS

UNITÀ EDILIZIA SPECIALE
AD IMPIANTO
SINGOLARE O NON RIPETUTO

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia speciale ad impianto singolare o non ripetuto si intende l'unità edilizia speciale prenovocentesca originaria, oppure novecentesca di pregio architettonico, che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, non è riconducibile ad alcun tipo edilizio codificato (impianto singolare) ovvero ripetutamente riscontrabile nel tessuto edilizio locale (impianto non ripetuto).

Parte II - Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Mantenimento del volume edificato, salva la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati o seminterrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva.
2. Restauro e/o valorizzazione degli elementi architettonici, nonché ripristino degli elementi originali alterati.
3. Restauro o ripristino dei fronti esterni ed interni, e della configurazione del prospetto frontale, nonché di quelli di fondo e laterali, ove esistenti, secondo il modello di partitura riconoscibile come proprio dell'assetto che si intende conservare o ripristinare.
4. Conservazione delle aperture esistenti di porte e finestre, nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata.
5. Possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, ovvero di modifiche, variazioni, integrazioni, in coerenza con assetti di cui si persegue il recupero, e comunque con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, nonché con le partiture degli altri prospetti, ma solamente nel contesto di un'operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo, dell'unità edilizia, di cui è previsto il mantenimento.
6. Conservazione o ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono ammissibili e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo è eccezionalmente ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui o consolidi tali scostamenti.
7. Mantenimento dell'unità delle cellule, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna, di norma solamente di quelle che costituiscono vani accessori, mediante strutture, amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, nonché ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali impianti igienico-sanitari (anche in blocchi unificati) e simili, essendo prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.
8. Restauro o ripristino degli ambienti interni.
9. Conservazione o ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo; il mantenimento di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, in conseguenza di trasformazioni estranee alla sua crescita organica nel tempo, è eccezionalmente ammissibile con esclusione di ogni ulteriore trasformazione che accentui o consolidi tali scostamenti.
10. Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti e scarsamente caratterizzati, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi e scarsamente caratterizzati, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, sempreché sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

11. Ripristino o ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite.

12. Consolidamento, ovvero sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con mantenimento o ripristino delle pendenze originarie e ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto al precedente punto 9.

13. Eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa.

14. Conservazione o ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, cortili, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).

Parte III - Utilizzazioni compatibili

- **Attività ricettive;**
- **attività direzionali;**
- **centri di ricerca;**
- **musei;**
- **sedi espositive;**
- **biblioteche;**
- **archivi;**
- **strutture associative.**

*Unità edilizie assoggettate a
particolari discipline
Scheda 11*

UC

UNITÀ EDILIZIA COERENTE
CON L'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA
DELL'INSEDIAMENTO

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia coerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento si intende l'unità edilizia, di recente realizzazione, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive, ed i cui elementi costitutivi, non presentano alcun interesse storico e/o artistico, nemmeno di carattere testimoniale, ma il cui impianto fondiario, e le cui caratteristiche dimensionali, risultano coerenti con le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento umano, e comunque con l'assetto risultante, presentemente, da tale vicenda.

Parte II - Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Mantenimento del lotto e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte).
2. Possibilità di trasformazioni comprendenti, in alternativa:
 - A) il ripristino, la sostituzione, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di elementi anche costitutivi dell'unità edilizia, ovvero di impianti, e ciò anche mediante svuotamento, dopo tamponamento delle aperture esterne e messa in opera dei necessari rinforzi, dell'unità edilizia, con mantenimento delle sole strutture perimetrali e rifacimento dell'interno, ed anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali, nonché dei collegamenti verticali ed orizzontali;
 - B) la demolizione totale o parziale e la ricostruzione sull'identico sedime di un'unica unità edilizia, assumendo quello dei due modelli tipologici di riferimento progettuale di cui all'Abaco 2, posto in calce alla presente scheda, che sia più coerente con l'assetto morfologico del contesto insediativo circostante, e con le tipologie edilizie in esso più ricorrenti.
3. Volume complessivo e altezza dell'unità edilizia risultante dalle effettuate trasformazioni non eccedenti il volume e l'altezza dell'unità edilizia preesistente, salva la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati o seminterrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva. Volumi e/o altezze diverse sono consentibili e/o prescrivibili solamente ove, sulla base di adeguata documentazione, si dimostri che erano caratterizzate da volumi e/o altezze diverse da quelle delle unità edilizie interessate le unità edilizie eventualmente insistenti sul medesimo sedime antecedentemente a quelle interessate ed in epoca prenovocentesca.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. Tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche presenti dell'unità edilizia interessata, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie, alla quale l'unità edilizia interessata sia maggiormente riconducibile per le sue caratteristiche strutturali e distributive, a condizione che l'attivazione di tali utilizzazioni non richieda trasformazioni fisiche eccedenti la straordinaria manutenzione.
2. Tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche assunte dall'unità edilizia risultante dalle realizzate previste trasformazioni fisiche di radicale modifica oppure di demolizione e ricostruzione, con riferimento alle utilizzazioni definite compatibili per quella, tra le precedenti categorie di unità edilizie, alla quale l'unità edilizia risultante dalle predette trasformazioni sia maggiormente riconducibile per le sue caratteristiche strutturali e distributive.

Abaco 2

Modelli tipologici di riferimento progettuale

Modello I

Tipo caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a tre o più moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione pari a due cellule;
- c) altezza di edificazione pari a due piani fuoriterra, più sottotetto praticabile;
- d) fronte con affaccio su cortile pertinenziale, retro su via pubblica od altro spazio scoperto;
- e) composizione del prospetto frontale articolata in più allineamenti verticali di finestre, uno o due per ogni cellula, almeno uno dei quali comprensivo di porta, piccole bucatore quadrate o tonde, anche disassate rispetto alle bucatore sottostanti, per l'aerazione del sottotetto;
- f) possibilità di specializzare una o più cellule per gli elementi di collegamento verticale, da configurare come scale a rampa unica, addossate ad un muro cieco laterale o di fondo;
- g) possibilità di realizzare terrazzi esclusivamente in forma di ballatoi lungo l'intero fronte al secondo piano fuoriterra;
- h) possibilità di configurare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia articolata in più unità immobiliari in duplex, ognuna comprendente l'interezza di due o più cellule del piano terra, delle corrispondenti cellule del primo piano, nonché della parte corrispondente del sottotetto, nel mantenimento dell'unitarietà del prospetto e nel rispetto di ogni altra disposizione;
- i) possibilità, in alternativa anche parziale a quella di cui al punto precedente, di formare unità immobiliari autonome al piano terra delle cellule non interessate dalla presenza di scale interne.

Modello II

Tipo caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a due o quattro moduli o cellule, con elemento interposto passante comprendente la scala;
- b) profondità di edificazione pari a due cellule;
- c) altezza di edificazione pari a due piani fuoriterra, più sottotetto praticabile;
- d) composizione del prospetto frontale articolata in tre o cinque allineamenti verticali di finestre, dei quali quello corrispondente all'elemento interposto comprendente la porta;
- e) esclusione di ogni elemento aggettante, quali terrazzi e simili;
- f) possibilità di configurare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia articolata in due unità immobiliari in duplex, ognuna comprendente l'interezza delle cellule del piano terra, delle corrispondenti cellule del primo piano, nonché della parte corrispondente del sottotetto, collocate ai due lati dell'elemento interposto comprendente la scala, in ogni caso nel mantenimento dell'unitarietà del prospetto e nel rispetto di ogni altra disposizione.
- g) possibilità, in alternativa anche parziale a quella di cui al punto precedente, di formare unità immobiliari autonome al piano terra delle cellule laterali all'elemento interposto comprendente la scala.

*Unità edilizie assoggettate a
particolari discipline
Scheda 12*

Ui

UNITÀ EDILIZIA INCOERENTE
CON L'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA
DELL'INSEDIAMENTO

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia incoerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento si intende l'unità edilizia, di recente realizzazione, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive, ed i cui elementi costitutivi, non presentano alcun interesse storico e/o artistico, nemmeno di carattere testimoniale, e le cui caratteristiche localizzative e/o dimensionali risultano incoerenti con le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento umano, e comunque con l'assetto risultante, presentemente, da tale vicenda, ovvero tali da configurare un assetto contraddittorio con le predette regole conformative, e comunque incongruo.

Parte II - Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Sostituzione delle unità edilizie, mediante demolizione e ricostruzione di altre diverse unità edilizie, sulla base di parametri ricavati dalla ricostruzione ed interpretazione, fondata su adeguata documentazione, dell'organizzazione morfologica storica prenovocentesca, e comunque in termini tali da configurare un assetto maggiormente coerente con l'organizzazione morfologica consolidata del contesto insediativo circostante, nonché assumendo quello dei due modelli tipologici di riferimento progettuale di cui all'Abaco 3, posto in calce alla presente scheda, che sia più coerente con le tipologie edilizie più ricorrenti nel predetto contesto insediativo circostante.
2. Volume complessivo delle unità edilizie da ricostruire non eccedente il volume delle unità edilizie preesistenti, salve indicazioni difformi ricavabili dalla documentazione di cui al punto 1, e salva, comunque, la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati o seminterrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva.
3. Altezza delle unità edilizie da ricostruire non eccedente la media delle altezze delle unità edilizie contigue e/o circostanti, salvo che un'altezza superiore, comunque non eccedente l'altezza delle unità edilizie preesistenti, sia compatibile con l'organizzazione morfologica storica, e comunque consolidata, del contesto insediativo circostante.
4. Sino a quando non si proceda alla demolizione e ricostruzione, trasformazioni rientranti nella definizione di manutenzione straordinaria nonché quelle, rientranti nella definizione di ristrutturazione edilizia, strettamente finalizzate ad accorpare unità immobiliari esistenti ovvero ad articolare unità immobiliari esistenti in più unità immobiliari.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

Ogni utilizzazione coerente con le caratteristiche assunte dalle unità edilizie risultanti dalle trasformazioni fisiche realizzate.

Abaco 3 Modelli tipologici di riferimento progettuale

Modello I

Tipo caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a tre o più moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione pari a due cellule;
- c) altezza di edificazione pari a due piani fuoriterra, più sottotetto praticabile;
- d) fronte con affaccio su cortile pertinenziale, retro su via pubblica od altro spazio scoperto;
- e) composizione del prospetto frontale articolata in più allineamenti verticali di finestre, uno o due per ogni cellula, almeno uno dei quali comprensivo di porta, piccole bucatore quadrate o tonde, anche disassate rispetto alle bucatore sottostanti, per l'aerazione del sottotetto;
- f) possibilità di specializzare una o più cellule per gli elementi di collegamento verticale, da configurare come scale a rampa unica, addossate ad un muro cieco laterale o di fondo;
- g) possibilità di realizzare terrazzi esclusivamente in forma di ballatoi lungo l'intero fronte al secondo piano fuoriterra;
- h) possibilità di configurare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia articolata in più unità immobiliari in duplex, ognuna comprendente l'interezza di due o più cellule del piano terra, delle corrispondenti cellule del primo piano, nonché della parte corrispondente del sottotetto, nel mantenimento dell'unitarietà del prospetto e nel rispetto di ogni altra disposizione;
- i) possibilità, in alternativa anche parziale a quella di cui al punto precedente, di formare unità immobiliari autonome al piano terra delle cellule non interessate dalla presenza di scale interne.

Modello II

Tipo caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a due o quattro moduli o cellule, con elemento interposto passante comprendente la scala;
- b) profondità di edificazione pari a due cellule;
- c) altezza di edificazione pari a due piani fuoriterra, più sottotetto praticabile;
- d) composizione del prospetto frontale articolata in tre o cinque allineamenti verticali di finestre, dei quali quello corrispondente all'elemento interposto comprendente la porta;
- e) esclusione di ogni elemento aggettante, quali terrazzi e simili;
- f) possibilità di configurare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia articolata in due unità immobiliari in duplex, ognuna comprendente l'interezza delle cellule del piano terra, delle corrispondenti cellule del primo piano, nonché della parte corrispondente del sottotetto, collocate ai due lati dell'elemento interposto comprendente la scala, in ogni caso nel mantenimento dell'unitarietà del prospetto e nel rispetto di ogni altra disposizione.
- g) possibilità, in alternativa anche parziale a quella di cui al punto precedente, di formare unità immobiliari autonome al piano terra delle cellule laterali all'elemento interposto comprendente la scala.

*Unità edilizie assoggettate a
particolari discipline*
Scheda 13

X°

ANNESSO COERENTE
CON L'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA
DELL'INSEDIAMENTO

Parte I - Descrizione

Per annesso coerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento si intende l'annesso il cui impianto fondiario, e le cui caratteristiche dimensionali, risultano coerenti con le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento umano, e comunque con l'assetto risultante, presentemente, da tale vicenda.

Parte II - Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Qualora costituisca elemento aggiunto di un'unità edilizia di base residenziale prenovocentesca originaria, o parzialmente trasformata, od oggetto di fusioni od addizioni, e sia nettamente caratterizzato, ovvero ove, comunque, per caratteristiche volumetriche, costruttive, e formali, ivi compresi i materiali utilizzati, risponda alle relative tradizioni edificatorie prenovocentesche locali, conservazione o ripristino delle caratteristiche volumetriche, salva la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati o seminterrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva, nonché costruttive e formali.

2. Nei casi diversi da quelli di cui al punto 1, possibilità di trasformazioni afferenti ogni elemento dell'annesso oppure demolizione totale o parziale dello stesso e ricostruzione sull'identico sedime di un annesso, oppure di un'unità edilizia, avente volume complessivo ed altezza non superiori a quelli dell'annesso preesistente, salva la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati o seminterrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva. Nel caso di ricostruzione di un annesso, deve essere assunto il modello I di riferimento progettuale di cui all'Abaco 4, posto in calce alla presente scheda; nel caso di ricostruzione di un'unità edilizia, deve essere assunto il modello II, o il modello III, di riferimento progettuale di cui all'Abaco 4, scegliendo quello che sia più coerente con le tipologie edilizie più ricorrenti nel contesto insediativo circostante.

3. Nel rispetto, ricorrendo le relative fattispecie, dei punti 1 e 2, ove l'annesso sia costruito in aderenza, od in sostanziale continuità, ad un'unità edilizia di base residenziale prenovocentesca originaria, o parzialmente trasformata, od oggetto di fusioni od addizioni, possibilità, qualora e negli specifici termini in cui le trasformazioni fisiche necessarie e/o opportune siano espressamente previste dalle disposizioni relative all'unità edilizia di base residenziale interessata, di aggregazione, con tale unità edilizia, fisica e funzionale, per quest'ultima intendendosi l'attivabilità di tutte le utilizzazioni compatibili dell'unità edilizia di base residenziale.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. In ogni caso tutte le utilizzazioni di servizio e/o complementari a quelle attivate od attivabili nell'unità edilizia alla quale è asservito.

2. Nel solo caso di realizzazione delle trasformazioni di cui al punto 3 delle indicazioni relative alle trasformazioni fisiche, tutte le utilizzazioni compatibili con l'unità edilizia alla quale viene aggregato.

Abaco 4 Modelli tipologici di riferimento progettuale

Modello I

Tipo caratterizzato da:

- a) disposizione dell'edificio specialistico in adiacenza all'edificio principale, secondo il modello di aggregazione che caratterizza le unità edilizie pluricellulari (tipo P e Pc);
- b) in alternativa al punto a) localizzazione dell'edificio ai margini dell'area di pertinenza e sua disposizione lungo l'andamento delle curve di livello, in modo tale da attenuare l'impatto percettivo e ridurre al minimo gli scavi e i rinterrati;
- c) fronte di edificazione a una o più cellule, specializzate per le funzioni produttive, e profondità parti a una o, eccezionalmente, due cellule;
- d) altezza di edificazione pari a uno o due piani fuoriterra, più sottotetto praticabile;
- e) possibilità di realizzare terrazzi esclusivamente in forma di ballatoi lungo il fronte al secondo piano fuoriterra;
- f) manti di copertura e finiture esterne realizzati utilizzando i materiali tradizionali, salvo peculiari e dimostrabili esigenze legate alle attività produttive svolte negli edifici;

Modello II

Tipo caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a tre o più moduli o cellule;
- b) profondità di edificazione pari a due cellule;
- c) altezza di edificazione pari a due piani fuoriterra, più sottotetto praticabile;
- d) fronte con affaccio su cortile pertinenziale, retro su via pubblica od altro spazio scoperto;
- e) composizione del prospetto frontale articolata in più allineamenti verticali di finestre, uno o due per ogni cellula, almeno uno dei quali comprensivo di porta, piccole bucatore quadrate o tonde, anche disassate rispetto alle bucatore sottostanti, per l'aerazione del sottotetto;
- f) possibilità di specializzare una o più cellule per gli elementi di collegamento verticale, da configurare come scale a rampa unica, addossate ad un muro cieco laterale o di fondo;
- g) possibilità di realizzare terrazzi esclusivamente in forma di ballatoi lungo l'intero fronte al secondo piano fuoriterra;
- h) possibilità di configurare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia articolata in più unità immobiliari in duplex, ognuna comprendente l'interezza di due o più cellule del piano terra, delle corrispondenti cellule del primo piano, nonché della parte corrispondente del sottotetto, nel mantenimento dell'unitarietà del prospetto e nel rispetto di ogni altra disposizione.
- i) possibilità, in alternativa anche parziale a quella di cui al punto precedente, di formare unità immobiliari autonome al piano terra delle cellule non interessate dalla presenza di scale interne.

Modello III

Tipo caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a due o quattro moduli o cellule, con elemento interposto passante comprendente la scala;
- b) profondità di edificazione pari a due cellule;
- c) altezza di edificazione pari a due piani fuoriterra, più sottotetto praticabile;
- d) composizione del prospetto frontale articolata in tre o cinque allineamenti verticali di finestre, dei quali quello corrispondente all'elemento interposto comprendente la porta;
- e) esclusione di ogni elemento aggettante, quali terrazzi e simili;
- f) possibilità di configurare l'organizzazione distributiva dell'unità edilizia articolata in due unità immobiliari in duplex, ognuna comprendente l'interezza delle cellule del piano terra, delle corrispondenti cellule del primo piano, nonché della parte corrispondente del sottotetto, collocate ai due lati dell'elemento interposto comprendente la scala, in ogni caso nel mantenimento dell'unitarietà del prospetto e nel rispetto di ogni altra disposizione.
- g) possibilità, in alternativa anche parziale a quella di cui al punto precedente, di formare unità immobiliari autonome al piano terra delle cellule laterali all'elemento interposto comprendente la scala.

*Unità edilizie assoggettate
a particolari discipline*

Scheda 14

X

ANNESSO INCOERENTE
CON L'ORGANIZZAZIONE MORFOLOGICA
DELL'INSEDIAMENTO

Parte I - Descrizione

Per annesso incoerente con l'organizzazione morfologica dell'insediamento si intende l'annesso, di recente realizzazione, le cui caratteristiche strutturali, distributive e compositive, ed i cui elementi costitutivi, non presentano alcun interesse storico e/o artistico, nemmeno di carattere testimoniale, e le cui caratteristiche localizzative e/o dimensionali risultano incoerenti con le regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento umano, e comunque con l'assetto risultante, presentemente, da tale vicenda, ovvero tali da configurare un assetto contraddittorio con le predette regole conformative, e comunque incongruo.

Parte II - Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Qualora si configurino come superfetazioni, ovvero ove lo richiedano le prescrizioni relative alle unità di spazio scoperto nelle quali ricadono, demolizione senza ricostruzione.
2. Nei casi diversi da quelli di cui al punto 1, sostituzione, mediante demolizione e ricostruzione di altri diversi annessi, in termini tali da configurare un assetto maggiormente coerente con l'organizzazione morfologica consolidata del contesto insediativo circostante, ed assumendo il modello I di riferimento progettuale di cui all'Abaco 5, posto in calce alla presente scheda. Il volume complessivo e l'altezza degli annessi da ricostruire non devono eccedere il volume complessivo e l'altezza degli annessi preesistenti, salvo che moderati incrementi non siano necessari per configurare un assetto maggiormente coerente con l'organizzazione morfologica consolidata del contesto insediativo circostante, e salva la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati o seminterrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva.
3. Nei casi diversi da quelli di cui al punto 1, ove l'annesso sia costruito in aderenza, od in sostanziale continuità, ad un'unità edilizia di base residenziale prenovescentesca originaria, o parzialmente trasformata, od oggetto di fusioni od addizioni, possibilità, qualora e negli specifici termini in cui le trasformazioni fisiche necessarie e/o opportune siano espressamente previste dalle disposizioni relative all'unità edilizia di base residenziale interessata, di aggregazione, con tale unità edilizia, fisica, mediante ogni opportuna trasformazione fisica, ivi compresa la demolizione e ricostruzione, nonché funzionale, per quest'ultima intendendosi l'attivabilità di tutte le utilizzazioni compatibili dell'unità edilizia di base residenziale.
4. Fino al rilascio dei provvedimenti abilitativi ed effettuare le trasformazioni di cui ai precedenti punti, nessuna trasformazione fisica subordinata a provvedimento abilitativo, anche tacito, della pubblica autorità competente.

Parte III - Utilizzazioni compatibili

1. In ogni caso tutte le utilizzazioni di servizio e/o complementari a quelle attivate od attivabili nell'unità edilizia alla quale è asservito.
2. Nel solo caso di realizzazione delle trasformazioni di cui al punto 3 delle indicazioni relative alle trasformazioni fisiche, tutte le utilizzazioni compatibili con l'unità edilizia alla quale viene aggregato.

Abaco 5 Modelli tipologici di riferimento progettuale

Modello I

Tipo caratterizzato da:

- a) disposizione dell'edificio specialistico in adiacenza all'edificio principale, secondo il modello di aggregazione che caratterizza le unità edilizie pluricellulari (tipo P e Pc);
- b) in alternativa al punto a) localizzazione dell'edificio ai margini dell'area di pertinenza e sua disposizione lungo l'andamento delle curve di livello, in modo tale da attenuare l'impatto percettivo e ridurre al minimo gli scavi e i rinterrati;
- c) fronte di edificazione a una o più cellule, specializzate per le funzioni produttive, e profondità parti a una o, eccezionalmente, due cellule;
- d) altezza di edificazione pari a uno o due piani fuoriterra, più sottotetto praticabile;
- e) possibilità di realizzare terrazzi esclusivamente in forma di ballatoi lungo il fronte al secondo piano fuoriterra;
- f) manti di copertura e finiture esterne realizzati utilizzando i materiali tradizionali, salvo peculiari e dimostrabili esigenze legate alle attività produttive svolte negli edifici;

Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Conservazione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata.
2. Conservazione della pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, nonché suo ripristino e, ove necessario, sostituzione e/o completamento, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca, in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale.
3. Eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che si intenda ricostituire, che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata; non è comunque ammessa alcuna copertura, totale o parziale, dello spazio scoperto, anche se stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili.
4. Possibilità di realizzare sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, esclusivamente mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.
5. Conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali.
6. Conservazione integrale, e restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali cisterne, vere da pozzo, fontane, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili; sono ammissibili e/o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.
7. Conservazione, e ripristino per quanto alterati, degli elementi di delimitazione perimetrali, e degli elementi di divisione interna, realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali. In particolare sono prescritti la conservazione, il ripristino, la sostituzione e la ricostruzione, con il medesimo materiale, degli elementi di delimitazione perimetrali in pietra, che è fatto obbligo di mantenere nella sistemazione a vista ove essa sia presente anche soltanto parzialmente; il ripristino della sistemazione a vista è comunque da preferirsi, salvo che un altro tipo di sistemazione sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità di spazio interessata nella situazione originaria o come effetto delle sue trasformazioni organiche nel tempo, essendo in ogni altro caso ammissibile solamente il mantenimento della sistemazione ad intonaco; ove si mantenga, o si ripristini, la sistemazione ad intonaco, questo deve essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle appartenenti alle consuetudini consolidate in epoca prenovecentesca, e comunque mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento.
8. Realizzazione degli eventuali nuovi elementi di delimitazione perimetrali con muri di altezza non superiore a metri 1.50, in pietra faccia a vista. Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno.
9. Eliminazione degli elementi di delimitazione perimetrali esistenti diversi da quelli di cui al punto 7 e difformi da quanto prescritto al punto 8, e loro sostituzione con elementi di delimitazione perimetrali conformi a quanto disposto al medesimo punto 8.
10. Scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione di cui agli ultimi tre punti di norma riferita:
 - a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
 - b) nei casi di ricostruzione e di nuova costruzione, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;

c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

11. Possibilità di installare collegamenti verticali amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio di cui al presente articolo costituiscono pertinenze, nei casi in cui l'installazione dei predetti collegamenti verticali in adiacenza ai fronti di tali unità edilizie sia ammissibile, e sia garantito il rispetto delle precedenti prescrizioni.

12. Possibilità di realizzare piani interrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva, a condizione che sia garantita l'osservanza di tutte le disposizioni di cui ai precedenti punti.

Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Trasformazioni dipendenti da quelle ammissibili e/o prescritte nelle unità edilizie di cui le unità di spazio scoperto interessate costituiscono pertinenza.
2. Conservazione della pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, nonché suo ripristino e, ove necessario, sostituzione e/o completamento, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente a trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca, in ogni caso tradizionali e lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale.
3. Eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che si intenda ricostituire, che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata.
4. Possibilità di realizzare sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, esclusivamente mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.
5. Conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali.
6. Conservazione integrale, e restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali cisterne, vere da pozzo, fontane, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili; sono ammissibili e/o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.
7. Possibilità di realizzare nuovi elementi di arredo, quali panchine, gazebi, pergolati, attrezzature per il gioco dei minori, e simili, preferibilmente, amovibili, e realizzati in legno, od in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente; non è ammessa alcun'altra copertura, totale o parziale, anche se stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili.
8. Conservazione, e ripristino per quanto alterati, degli elementi di delimitazione perimetrali, e degli elementi di divisione interna, realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali. In particolare sono prescritti la conservazione, il ripristino, la sostituzione e la ricostruzione, con il medesimo materiale, degli elementi di delimitazione perimetrali in pietra, che è fatto obbligo di mantenere nella sistemazione a vista ove essa sia presente anche soltanto parzialmente; il ripristino della sistemazione a vista è comunque da preferirsi, salvo che un altro tipo di sistemazione sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità di spazio interessata nella situazione originaria o come effetto delle sue trasformazioni organiche nel tempo, essendo in ogni altro caso ammissibile solamente il mantenimento della sistemazione ad intonaco; ove si mantenga, o si ripristini, la sistemazione ad intonaco, questo deve essere risarciti con malta e tinte analoghe a quelle appartenenti alle consuetudini consolidate in epoca prenovecentesca, e comunque mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento.
9. Realizzazione degli eventuali nuovi elementi di delimitazione perimetrali con muri di altezza non superiore a metri 1.50, in pietra faccia a vista. Eccezionalmente, ove si mostri che tale soluzione non sarebbe rispondente alle regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento interessato, gli eventuali nuovi elementi di delimitazione perimetrali possono essere realizzati con cancellate continue a sbarre in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente. Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno nel primo caso, ovvero di cancelli metallici aventi le caratteristiche predette nel secondo caso.

10. Eliminazione degli elementi di delimitazione perimetrali esistenti, diversi da quelli di cui al punto 8 e difformi da quanto prescritto al punto 9, e loro sostituzione con elementi di delimitazione perimetrali conformi a quanto disposto al medesimo punto 9.

11. Scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione di cui agli ultimi tre punti di norma riferita:

- a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
- b) nei casi di ricostruzione e di nuova costruzione, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

12. Possibilità di installare collegamenti verticali amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio di cui al presente articolo costituiscono pertinenze, nei casi in cui l'installazione dei predetti collegamenti verticali in adiacenza ai fronti di tali unità edilizie sia ammissibile, e sia garantito il rispetto delle precedenti prescrizioni.

13. Possibilità di realizzare piani interrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva, a condizione che sia garantita l'osservanza di tutte le disposizioni di cui ai precedenti punti.

Indicazioni relative alle trasformazioni fisiche

1. Mantenimento o ricostituzione delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio interessata.
2. Eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto:
 - incongruo rispetto all'assetto presente dell'unità di spazio scoperto, ovvero all'assetto di essa che si intenda ricostituire;
 - che non rivesta alcun interesse storico e/o artistico in sé, né per la lettura filologica dell'unità di spazio interessata;
3. Mantenimento degli eventualmente esistenti rapporti di pertinenza con le unità edilizie, con divieto di realizzazione di elementi di separazione da esse, ovvero di divisione interna, di qualsiasi tipo.
4. Conservazione o ripristino delle ripartizioni geometriche degli spazi verdi, ed in genere del disegno, nel suo insieme e nei suoi singoli elementi, ove si tratti di giardini disegnati.
5. Mantenimento della coltivazione a giardino in essere, con la conservazione delle essenze vegetali esistenti o la loro sostituzione con altre della stessa specie od, eventualmente, di specie analoghe.
6. Nei casi di conservazione, e/o ripristino, della sistemazione esistente, risarcimento, ove necessario, del fondo dei percorsi pedonali, e degli spazi di sosta non sistemati a verde, con gli stessi materiali.
7. Nei casi di ricostituzione di sistemazioni preesistenti, realizzazione del fondo dei percorsi pedonali, e degli spazi di sosta non sistemati a verde, con i materiali originari, con riferimento ad idonea documentazione, ovvero ritenuti congrui per raffronto con sistemazioni analoghe conservatesi.
8. Nei casi diversi da quelli di cui ai punti 6 e 7, realizzazione del fondo dei percorsi pedonali, e degli spazi di sosta non sistemati a verde, in ghiaia od in terra battuta, non dovendo riguardare più del 10 per cento di ogni unità di spazio scoperto interessata.
9. Possibilità di realizzare sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, esclusivamente mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.
10. Conservazione integrale degli elementi di arredo caratteristici e sostituzione, loro o di loro parti, ove irrecuperabili, con gli stessi materiali.
11. Conservazione integrale, e restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale, quali cisterne, vere da pozzo, fontane, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili; sono ammissibili e/o prescritti solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.
12. Possibilità di realizzare nuovi elementi di arredo, quali panchine, gazebi, pergolati, attrezzature per il gioco dei minori, e simili, preferibilmente, amovibili, e realizzati in legno, od in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente; non è ammessa alcun'altra copertura, totale o parziale, anche se stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili.
13. Conservazione, e ripristino per quanto alterati, degli elementi di delimitazione perimetrali, e degli elementi di divisione interna, realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali. In particolare sono prescritti la conservazione, il ripristino, la sostituzione e la ricostruzione, con il medesimo materiale, degli elementi di delimitazione perimetrali in pietra, che è fatto obbligo di mantenere nella sistemazione a vista ove essa sia presente anche soltanto parzialmente; il ripristino della sistemazione a vista è comunque da preferirsi, salvo che un altro tipo di sistemazione sia riconoscibile come proprio e caratterizzante l'unità di spazio interessata nella situazione originaria o come effetto delle sue trasformazioni organiche nel tempo, essendo in ogni altro caso ammissibile solamente il mantenimento della sistemazione ad intonaco; ove si mantenga, o si ripristini, la sistemazione ad intonaco, questo deve essere risarciti con malta e tinte analoghe a

quelle appartenenti alle consuetudini consolidate in epoca prenovocentesca, e comunque mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento.

14. Realizzazione degli eventuali nuovi elementi di delimitazione perimetrali con muri di altezza non superiore a metri 1.50, in pietra faccia a vista. Eccezionalmente, ove si mostri che tale soluzione non sarebbe rispondente alle regole conformative che hanno presieduto alla vicenda storica dell'insediamento interessato, gli eventuali nuovi elementi di delimitazione perimetrali possono essere realizzati con cancellate continue a sbarre in ferro od in altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente. Le aperture negli elementi di delimitazione perimetrali possono essere munite solamente di porte in legno nel primo caso, ovvero di cancelli metallici aventi le caratteristiche predette nel secondo caso.

15. Eliminazione degli elementi di delimitazione perimetrali esistenti, diversi da quelli di cui al punto 13 e difformi da quanto prescritto al punto 14, e loro sostituzione con elementi di delimitazione perimetrali conformi a quanto disposto al medesimo punto 14.

16. Scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione di cui agli ultimi tre punti di norma riferita:

- a) al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
- b) nei casi di ricostruzione e di nuova costruzione, alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
- c) alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affaccianti su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità.

17. Possibilità di installare collegamenti verticali amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio di cui al presente articolo costituiscono pertinenze, nei casi in cui l'installazione dei predetti collegamenti verticali in adiacenza ai fronti di tali unità edilizie sia ammissibile, e sia garantito il rispetto delle precedenti prescrizioni.

18. Possibilità di realizzare piani interrati che non abbiano le definite caratteristiche proprie dei piani interrati abitabili, oppure si configurino come cantine, intese come gli spazi adibiti alla lavorazione, conservazione, commercializzazione diretta dei derivati dell'uva, a condizione che sia garantita l'osservanza di tutte le disposizioni di cui ai precedenti punti.

INDICE

PRESCRIZIONI COMUNI ALLE UNITÀ EDILIZIE_____	pag.	1
SCHEDA 1 A_____	pag.	3
SCHEDA 2 B_____	pag.	6
SCHEDA 3 P_____	pag.	9
SCHEDA 4 Pc_____	pag.	13
SCHEDA 5 pt_____	pag.	17
SCHEDA 6 fa_____	pag.	22
SCHEDA 7 or_____	pag.	27
SCHEDA 8 SU_____	pag.	29
SCHEDA 9 SM_____	pag.	32
SCHEDA 10 IS_____	pag.	36
SCHEDA 11 UC_____	pag.	39
SCHEDA 12 Ui_____	pag.	43
SCHEDA 13 X°_____	pag.	47
SCHEDA 14 X_____	pag.	52
SCHEDA 15 CORTI PERTINENTI AD UNITÀ EDILIZIE_____	pag.	55
SCHEDA 16 CORTILI E SPAZI NON CARATTERIZZATI PERTINENTI AD UNITÀ EDILIZIE_____	pag.	57
SCHEDA 17 ORTI E GIARDINI_____	pag.	59